

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA OSTROŁĘKI
z dnia

**w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Miasta**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 poz.725) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465, ze zm.) Rada Miasta Ostrołęki uchwała, co następuje:

§ 1.

Uchwała się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 3.

Traci moc uchwała nr 840/XCIII/2024 Rady Miasta Ostrołęki z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta (Dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 3274)

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

załącznik do uchwały Nr ...
Rady Miasta Ostrołęki
z dnia

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1.

Niniejsza uchwała określa zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki.

§ 2.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **dochodzie** - należy przez to rozumieć dochód w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- 4) **przeciętnym wynagrodzeniu** - należy przez to rozumieć przeciętne wynagrodzenie w gospodarce Narodowej, obowiązujące w dniu złożenia wniosku bądź otrzymania oferty najmu, ostatnio ogłoszone przez Prezesa Urzędu Statystycznego na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych;
- 5) **gospodarstwie wieloosobowym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo domowe składające się z więcej niż jednej osoby;
- 6) **właściwy wydział Urzędu Miasta** – należy rozumieć wydział zajmujący się gospodarowaniem lokalami z mieszkaniowego zasobu Miasta.

§ 3.

1. Wynajmując lokale Miasto Ostrołęka realizuje w pierwszej kolejności zadania wynikające z przepisów prawa oraz praw nabytych przed dniem wejścia w życie uchwały na podstawie wcześniejszych uchwał Rady Miasta Ostrołęki w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki.
2. Lokale wynajmowane są osobom lub rodzinom:
 - 1) wyłonionym w oparciu o zasady określone w uchwale;
 - 2) umieszczonym na wykazach osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, sporządzonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 4.

1. Prawo do ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki przysługuje osobom, które łącznie spełniają kryteria:

- 1) faktycznie zamieszkują na terenie Miasta Ostrołęka co najmniej 5 lat z zamiarem stałego pobytu;
 - 2) pozostają w trudnej sytuacji życiowej;
 - 3) uzyskują dochód uzasadniający oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu - zgodnie z zapisami § 5 ust. 1 i ust. 2 uchwały;
 - 4) zamieszkują w lokalu, w którym powierzchnia pokoi w przeliczeniu na jedną zamieszkującą tam osobę nie przekracza 5 m² - w gospodarstwie wieloosobowym lub 10 m² na osobę - w gospodarstwie jednoosobowym lub zamieszkują w pomieszczeniach, które nie są przeznaczone na stały pobyt ludzi;
 - 5) nie posiadają prawa własności, współwłasności lub ograniczonego prawa rzeczowego do nieruchomości spełniającej warunki do zamieszkiwania - warunek ten nie dotyczy osób w stosunku, do których sąd orzekł o uprawnieniu do najmu socjalnego lokalu.
2. Odmawia się zawarcia umowy najmu lokalu, jeżeli:
- 1) wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania posiada tytuł prawny do innego lokalu, budynku mieszkalnego, lub jego części i może go używać, a także posiada tytuł prawny do nieruchomości, której zbycie lub z której pożytki dają możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie;
 - 2) w okresie 5 lat przed dniem złożenia wniosku wnioskodawca, jego małżonek, osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu lub inna osoba zgłoszona do wspólnego zamieszkiwania dokonali zamiany lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części na lokal kwalifikujący ich do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania w ramach mieszkaniowego zasobu, a także, gdy osoby te rozporządziły pod jakimkolwiek tytułem posiadanym prawem do lokalu, budynku mieszkalnego lub jego części;
 - 3) wnioskodawca nie złożył deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego, oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu;
 - 4) z analizy złożonego wniosku oraz sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej, ustalonej między innymi w miejscu zamieszkania wnioskodawcy, wynika, że występuje rażąca dysproporcja pomiędzy niskimi dochodami, a faktycznym stanem majątkowym wnioskodawcy lub osób ubiegających się wraz z nim o najem lokalu, a także gdy faktyczne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy lub osób ubiegających się z nim o najem nie potwierdzają sytuacji wykazanej we wniosku.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, jeżeli przemawiają za tym względy zdrowotne, rodzinne, społeczne, losowe, Prezydent Miasta Ostrołęki może przyznać prawo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony, umowy najmu socjalnego lokalu oraz najmu tymczasowego pomieszczenia, kierując się zasadami współżycia społecznego lub racjonalnym gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem.

Rozdział 2.

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca stosowanie obniżek czynszu

§ 5.

1. Średni miesięczny udokumentowany dochód na członka rodziny, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniająca oddanie w najem lokalu mieszkalnego nie może być wyższy niż:
 - 1) 45 % przeciętnego wynagrodzenia - w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 35 % przeciętnego wynagrodzenia - w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Średni miesięczny udokumentowany dochód na członka rodziny, z ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku, uzasadniający oddanie w najem socjalny lokalu nie może być wyższy niż:
 - 1) 40 % przeciętnego wynagrodzenia - w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) 30 % przeciętnego wynagrodzenia - w gospodarstwie wieloosobowym.
3. Na wniosek najemcy obniżka czynszu może być zastosowana jedynie w stosunku do najemców zamieszkujących w lokalach mieszkalnych stanowiących publiczny zasób mieszkaniowy na zasadach określonych w art. 7 ust. 2-11 ustawy.
4. Warunki obniżania czynszu określa wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy zatwierdzony odrębną uchwałą.

Rozdział 3.

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 6.

1. Za warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy uważa się:
 - 1) zamieszkiwanie w lokalu, którego nie jest właścicielem, w którym na jednego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 5 m² powierzchni użytkowej – w gospodarstwie wieloosobowym lub mniej niż 10 m² - w gospodarstwie jednoosobowym;
 - 2) zamieszkiwanie w lokalu, który ze względu na jego położenie, kondygnację, wyposażenie techniczne jest nieodpowiednie dla wnioskodawcy lub osób wspólnie z nim zamieszkujących z powodu warunków zdrowotnych potwierdzonych orzeczeniem lekarskim;
 - 3) zamieszkiwanie w lokalu położonym w budynku zagrożonym zawaleniem lub podlegającym rozbiórce, jak również w lokalu podlegającym przebudowie;
 - 4) zamieszkiwanie w pomieszczeniu nienadającym się do tego celu;
 - 5) posiadanie trudnej sytuacji rodzinnej - istnieje udokumentowana przemoc w rodzinie lub patologia społeczna.
2. Poprawa warunków mieszkaniowych niezależnie od zajmowanych dotychczas powierzchni mieszkalnych jest możliwa również, gdy dotychczasowe warunki uniemożliwiają zamieszkiwanie w lokalu osobom niepełnosprawnym.

Rozdział 4.

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i umowy najmu socjalnego lokalu

§ 7.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu, na czas nieoznaczony, lokalu znajdującego się w mieszkaniowym zasobie Miasta, przy spełnieniu kryterium dochodowego określonego w rozdziale 2 uchwały, przysługuje osobom:
 - 1) opuszczającym, w wyniku uzyskania pełnoletności, dom dziecka i inne placówki opiekuńczo-wychowawcze o uprawnieniach domu dziecka - prowadzone przez Miasto Ostrołęka oraz opuszczającym rodziny zastępcze z terenu Miasta Ostrołęka, o ile nie posiadają wraz z innymi osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkiwania tytułu prawnego do innego lokalu lub domu mieszkalnego - postanowienie niniejszego ustępu stosuje się również do osób rekomendowanych do usamodzielnienia przez jednostkę organizacyjną pomocy społecznej z terenu Miasta Ostrołęka po zakończeniu programu realizowanego w ramach przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu;
 - 2) uprawnionym do lokalu zamiennego na podstawie przepisów ustawy;

- 3) niepełnosprawnym, legitymującym się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności określonym w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.

§ 8.

1. Najem socjalny zawierany jest w pierwszej kolejności z osobami:
 - 1) nie mającymi zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znajdującymi się w życiowo trudnej sytuacji, w tym z osobami, którym została wypowiedziana umowa najmu na podstawie art. 11 ust. 5 ustawy, o ile najem z tymi osobami był nawiązany na podstawie decyzji o przydziale wydanej w okresie obowiązywania w Mieście Ostrołęki publicznej gospodarki lokalami lub decyzji administracyjnej o przydziale po wprowadzeniu szczególnego trybu najmu lokali i budynków - jeżeli osobom tym lub osobom wspólnie zamieszkującym w lokalu nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub domu mieszkalnego;
 - 2) w podeszłym wieku nieznajdującym schronienia,
 - 3) chronionymi przed przemocą lub alkoholizmem w rodzinie,
 - 4) które zostały pozbawione lokalu w wyniku klęski żywiołowej lub wypadku losowego,
 - 5) które stale zamieszkiwały z najemcą w chwili jego śmierci, a nie wstąpiły w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 i § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
2. Do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu wskazywane są przede wszystkim lokale o obniżonej wartości użytkowej, a w szczególności z gorszym wyposażeniem technicznym: bez łazienki i w.c. w mieszkaniu, z dostępem do wody i ustępu na tej samej posesji. Powierzchnia pokoi lokalu, przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy, nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m².
3. Najemcy nie wplacają kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu w przypadku przydziału lokali pełnowartościowych do remontu. Wpłata kaucji obowiązuje przy zasiedlaniu nowych budynków i budynków po kapitalnym remoncie.
4. Umowa najmu socjalnego lokali zawierana jest na czas oznaczony, tj. do 2 lat.

Rozdział 5.

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i najem socjalny lokali oraz sposób poddania tych spraw kontroli społecznej

§ 9.

1. Osoby ubiegające się o wynajęcie lokalu, z zasobu Miasta, zobowiązane są do złożenia do Urzędu Miasta w Ostrołęce, w terminie od dnia 1 marca do dnia 31 marca, oraz w terminie od dnia 1 września do dnia 30 września wniosków wraz z oświadczeniami i dokumentami, potwierdzającymi wysokość uzyskiwanych przez nie dochodów oraz przez inne osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania.
2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 powinny zostać sporządzone zgodnie ze wzorem określonym w przepisach o dodatkach mieszkaniowych - druki dokumentów dostępne są w Punktach Obsługi Interesantów Urzędu Miasta Ostrołęki przy pl. gen. J. Bema 1 i ul. gen. T. Kościuszki 45 oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Ostrołęki.
3. Warunkiem rozpatrzenia wniosków osób, o których mowa w ust. 1, jest przedstawienie przez nie, w jakich warunkach zamieszkuje oraz wykazanie, czy i jakie tytuły prawne do używania innych lokali mieszkalnych posiadają pozostali członkowie ich gospodarstwa domowego.

4. Rozpatrując wnioski ocenia się potrzeby mieszkaniowe wszystkich członków gospodarstwa domowego, mających zamieszkać w lokalu, którego dotyczy wnioski – poddaje się wnikliwej analizie aktualne warunki mieszkaniowe wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania.
5. Dyrektor Właściwego Wydziału Urzędu Miasta Ostrołęki lub osoba przez niego upoważniona może zwrócić się do ośrodka pomocy społecznej o wydanie opinii na temat sytuacji osobistej, rodzinnej, dochodowej i majątkowej wnioskodawcy oraz osób zgłoszonych przez niego do wspólnego zamieszkiwania
6. Wnioski osób ubiegających się o najem socjalny lokalu, odbywających karę pozbawienia wolności, będą rozpatrywane dopiero po opuszczeniu przez nich zakładu karnego.

§ 10.

1. Udokumentowane wnioski, po nadaniu im numerów zostaną przez Właściwy Wydział Urzędu Miasta Ostrołęki zarejestrowane, według kolejności zgłoszeń.
2. W przypadku gdy wniosek jest niekompletny lub nie dołączono do niego wszystkich wymaganych dokumentów, wyznacza się dodatkowy 7 dniowy termin na ich uzupełnienie.
3. Niedotrzymanie terminu wskazanego w ust. 2 powoduje pozostawienie wniosku bez rozpatrzenia.

§ 11.

1. Na podstawie wniosków, które zostały zweryfikowane i zarejestrowane w miesiącu marcu sporządzany jest wykaz osób spełniających przesłanki umożliwiające zawarcie z nimi umowy najmu lokali.
2. Wykaz wniosków, o którym mowa w ust. 1, przedstawia się Społecznej Komisji Mieszkaniowej do zaopiniowania.
3. Prezydent Miasta Ostrołęki może wskazać dodatkowy termin naboru wniosków i sporządzania wykazu na posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
4. Przed każdym posiedzeniem Społecznej Komisji Mieszkaniowej wymagane jest ponowne złożenie wniosku lub dokumentów umożliwiających aktualizację wszystkich informacji mających wpływ na udzielenie pomocy mieszkaniowej przez Miasto Ostrołęka.

§ 12.

1. Wykaz osób zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej, o którym mowa w § 11 uchwały podlega weryfikacji w ciągu roku kalendarzowego.
2. Weryfikacja, o której mowa w ust. 1, polega na aktualizacji informacji mających wpływ na udzielenie przez Miasto Ostrołęka pomocy mieszkaniowej i odbywa się na zasadach obowiązujących w dacie nabycia uprawnień przez te osoby do uzyskania pomocy mieszkaniowej.

§ 13.

1. W celu poddania kontroli społecznej tryb rozpatrywania wniosków, o których jest mowa w § 9 uchwały, powołuje się Społeczną Komisję Mieszkaniową, zwaną dalej "Komisją",
2. Komisję powołuje zarządzeniem Prezydent Miasta Ostrołęki.
3. Społeczna Komisja Mieszkaniowa, składa się, z powołanych przez Prezydenta Miasta Ostrołęki, pięciu radnych Rady Miasta oraz przedstawiciela Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Ostrołęce.
4. Komisja działa w oparciu o regulamin zatwierdzony przez Prezydenta Miasta Ostrołęki,
5. Prezydent Miasta Ostrołęki co najmniej raz w roku zwołuje posiedzenie Społecznej Komisji Mieszkaniowej.
6. Członkowie Komisji:

- 1) przed przystąpieniem do pełnienia funkcji członka Komisji składają pisemne zobowiązanie do nieujawniania i niewykorzystywania danych osobowych, informacji dotyczących sytuacji rodzinnej i materialnej, a także innych dotyczących osób wymienionych we wnioskach, o których mowa w § 9, z którymi zapoznali się w związku z pracą w Komisji;
- 2) nie mogą brać udziału w pracach Komisji, jeśli rozpatrywany jest wniosek, który sami złożyli albo gdy złożyła go bliska im osoba lub osoba pozostająca z nimi w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do ich bezstronności;
- 3) pełnią swoje funkcje społecznie.

§ 14.

1. Zadaniem Komisji jest opiniowanie wniosków o zawarcie umowy najmu lokali z wyjątkiem:
 - 1) nawiązywania stosunku najmu wynikającego z konieczności zapewnienia lokali zamiennych w sytuacjach określonych w ustawie i niniejszej uchwale;
 - 2) umów zawieranych z osobami:
 - a) będącymi repatriantami, którym Miasto Ostrołęka zobowiązało się zapewnić lokal;
 - b) które dokonały adaptacji, rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy pomieszczeń lub powierzchni niemieszkalnych na lokale mieszkalne;
 - c) w sytuacjach określonych w § 16, § 17 oraz § 20.

§ 15.

1. Zaopiniowane przez Społeczną Komisję Mieszkaniową wnioski, rozpatruje Prezydent Miasta Ostrołęki, który rozstrzyga, które z nich zostaną umieszczone na liście osób oczekujących na najem lokalu, która znajduje się w Urzędzie Miasta Ostrołęki.
2. Osoby znajdujące się na liście, wymienionej w ust. 1, mogą zostać z niej wykreślone w następujących przypadkach:
 - 1) w ciągu 2 kolejnych lat nie złożyły wniosków o najem lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta;
 - 2) przestały spełniać przesłanki umożliwiające udzielenie im pomocy mieszkaniowej przez Miasto Ostrołęka.

Rozdział 6. Tymczasowe pomieszczenia

§ 16.

1. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia zawiera się z osobą, wobec której wszczęto egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego, w którym orzeczono obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez prawa do najmu socjalnego lokalu lub lokalu zamiennego.
2. Umowę najmu tymczasowych pomieszczeń zawiera się na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.
3. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia można, po upływie oznaczonego w niej czasu, przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy oraz nie posiada zaległości w opłatach z tytułu najmu dotychczas zajmowanego tymczasowego pomieszczenia.
4. Umowę najmu tymczasowego pomieszczenia przedłuża się na okresy 6 miesięczne, przy czym umowę można przedłużyć nie więcej niż 2 razy.

Rozdział 7. Lokale zamienne

§ 17.

1. Lokale zamienne przysługują osobom, które:
 - 1) nabyły prawo do lokalu zamiennego na podstawie orzeczenia sądowego;
 - 2) zamieszkują w lokalach położonych w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, które wymagają wykwaterowania w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku;
 - 3) zamieszkują w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta, w których rodzaj koniecznej naprawy wymaga opróżnienia lokalu na czas remontu, nie dłużej niż na 1 rok;
 - 4) zamieszkują w lokalach wymagających opróżnienia, o których mowa w art. 32 ustawy;
 - 5) zamieszkują w budynkach jednostek kultury, oświaty, pomocy społecznej podległych Prezydentowi Miasta Ostrołęki oraz w innych budynkach użyteczności publicznej lub w budynkach wymagających opróżnienia przez mieszkańców ze względu na przeznaczenie ich na cele użyteczności publicznej;
2. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu zamiennego mają osoby, które utraciły możliwość zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu mieszkalnym, stanowiącym mieszkaniowy zasób Miasta, wyłączonym z użytkowania przez organ nadzoru budowlanego z powodu katastrofy budowlanej, pożaru, klęski żywiołowej lub innych nieprzewidzianych zdarzeń.

§ 18.

1. Lokal zamienny może zostać również wynajęty najemcy, któremu wypowiedziano dotychczasową umowę najmu lokalu mieszkalnego, w oparciu o art. 11 ust. 4 ustawy.
2. Wynajęcie lokalu zamiennego najemcy, o którym mowa w ust. 1 następuje bez względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.
3. Najemcy, o którym mowa w ust. 1, może być również, w ramach systemu zamiany lokali, zaproponowane wynajęcie innego lokalu, niespełniającego cech lokalu zamiennego.

Rozdział 8. Podnajem lokali mieszkalnych

§ 19.

1. Prezydent Miasta Ostrołęki w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na podnajem całego lokalu lub części lokalu przez najemcę, bądź na oddanie przez niego lokalu w bezpłatne używanie osobom trzecim. Dotyczy to również lokali zamiennych.
2. Prezydent Miasta Ostrołęki, może wyrazić zgodę na prowadzenie przez najemcę lub osobę uprawnioną do wspólnego zamieszkiwania działalności gospodarczej w części lokalu, o ile działalność ta nie będzie źródłem uciążliwości dla pozostałych lokatorów, a charakter tej działalności nie będzie wymagał zmiany sposobu użytkowania lokalu w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.
3. Prezydent Miasta Ostrołęki nie wyraża zgody na podnajem lokalu bądź oddanie w bezpłatne używanie na okres stały lub czasowy, jeżeli:
 - 1) najemca posiada zaległości w opłatach za używanie lokalu - chyba, że spłaca je regularnie w ratach za zgodą Prezydenta Miasta Ostrołęki;
 - 2) wobec najemcy prowadzone jest postępowanie mające na celu wypowiedzenie lub rozwiązanie stosunku najmu;
 - 3) zawarcie umowy podnajmu lub oddanie w bezpłatne używanie lokalu spowoduje zagęszczenie poniżej 5 m² łącznej powierzchni pokoi;

- 4) podnajęcie lokalu przez najemcę, bądź oddanie w bezpłatne używanie bez wymaganej zgody określonej w ust. 1 stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

Rozdział 9.

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 20.

1. W stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, będzie prowadzone postępowanie mające na celu odzyskanie zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Osoby, o których mowa w ust. 1 mogą ubiegać się, na zasadach przyjętych w niniejszej uchwale, o zawarcie z nimi umowy najmu.

§ 21.

1. Osoby, z którymi nie zawarto umowy najmu lokalu na podstawie § 20 uchwały, wzywa się do opróżnienia lokalu zajmowanego bez tytułu prawnego.
2. Jeżeli lokal nie zostanie opróżniony w terminie wskazanym w wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, zostanie skierowane do sądu powództwo o eksmisję z lokalu.

Rozdział 10.

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach

§ 22.

1. W celu poprawy warunków mieszkaniowych dopuszcza się dokonywanie zamian lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Miasta, na pisemny wniosek najemcy lokalu, w przypadku, gdy udokumentowany stan zdrowia najemcy lub stopień jego niepełnosprawności utrudnia korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu, w szczególności z powodu położenia lokalu w budynku, z powodu braku odpowiednich urządzeń w lokalu.
2. Zgodę na zamianę lokalu, w zamian za pozostawienie dotychczas zajmowanego lokalu do dyspozycji, wyraża Prezydent Miasta Ostrołęki na wniosek najemcy, jeżeli dysponuje wolnym lokalem.
3. Pierwszeństwo przysługuje najemcom niepełnosprawnym
4. W uzasadnionych przypadkach najemca lokalu mieszkalnego może ubiegać się o zgodę na powiększenie dotychczasowego lokalu poprzez przyłączenie lokalu przyległego, jeżeli znajduje się on w złym stanie technicznym, o ile najemca złoży oświadczenie, że remont przyłączonego lokalu wykona we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Zgodę na zawarcie umowy najmu lokalu przyległego wyraża Prezydent Miasta Ostrołęki.

§ 23.

1. Najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta mogą dokonywać między sobą zamian zajmowanych lokali za pisemną zgodą Prezydenta Miasta Ostrołęki, jeżeli żaden z najemców nie zalega z opłatami za lokal, który ma być przedmiotem zamiany.
2. W przypadku gdy strona zamiany zalega z zapłatą czynszu lub opłat, zamiana może być dokonana dopiero po spłacie zadłużenia przez dłużnika lub po zawarciu umowy dotyczącej

przejęcia długu pomiędzy dłużnikiem, a osobą ubiegającą się o zamianę lokalu mieszkalnego oraz zawarciu z osobą przejmującą dług ugody dot. terminu i warunków spłaty należności.

§ 24.

1. Nie wyraża się zgody na dokonanie zamiany, jeżeli:
 - 1) najemca zalega z opłatami za korzystanie z dotychczas zajmowanego lokalu, w okresie 6 miesięcy przed złożeniem wniosku;
 - 2) lokal zgłoszony do zamiany położony jest w budynku przeznaczonym do rozbiórki lub remontu kapitalnego;
 - 3) tytuł prawny do lokalu uzyskałaby osoba, która w wyniku wzajemnej zamiany spełniałaby warunki kwalifikujące ją do ubiegania się o poprawę warunków mieszkaniowych;
 - 4) do zamiany został zgłoszony lokal objęty umową na czas oznaczony.

Rozdział 11.

Warunki jakie musi spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych, z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb wynikających z rodzaju niepełnosprawności

§ 25.

1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wskazywane dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności powinny być dostosowane do indywidualnych potrzeb i rodzaju niepełnosprawności osoby uprawnionej, a ponadto powinny być dostosowane do wymagań określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.
2. Warunki, które winien spełniać lokal wskazany dla osób niepełnosprawnych muszą pozwolić na swobodną możliwość wykonywania wszystkich czynności, które są dla nich niezbędne w trakcie korzystania z lokalu, a w szczególności dostępu do lokalu, poruszania się po nim oraz korzystania z łazienki i kuchni.
3. Lokale, o których mowa w ust. 1 winny spełniać wymogi określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 12.

Zasady przeznaczania lokali na realizację zadań, o których mowa w art. 4 ust. 2b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 26.

1. Z mieszkaniowego zasobu Miasta można przeznaczać lokale na mieszkania treningowe i mieszkania wspomagane, jednak nie więcej niż do czterech lokali z tego zasobu.
2. Miasto Ostrołęka przeznacza lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu na mieszkania, o których mowa w ust. 1 na wniosek jednostki organizacyjnej pomocy społecznej lub organizacji pożytku publicznego.
3. Mieszkania treningowe i wspomagane, o których mowa w ust. 1, przekazywane będą do używania na czas oznaczony.
4. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 dysponują przekazanymi lokalami na cele mieszkań treningowych i wspomaganych.
5. Wyłanianie osób, które będą używać mieszkań, o których mowa w ust. 1 następuje przez jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2, w oparciu o istniejące przepisy prawa,

- regulujące zasady przydziału tych mieszkań.
6. Jednostki i organizacje, o których mowa w ust. 2 uiszczają czynsz oraz obowiązane są wносить na bieżąco opłaty eksploatacyjne, związane z użytkowaniem lokali o statusie mieszkań treningowych i mieszkań wspomaganych.

Rozdział 13. **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 27.

Do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, stosuje się jej przepisy.

Uzasadnienie
do projektu uchwały Rady Miasta Ostrołęki
z dnia

w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Miasta

Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina przede wszystkim zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz żyjących w niedostatku.

Niniejszy projekt uchwały obejmuje uściślenie i uszczegółowienie zasad wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Ostrołęki w świetle obowiązujących przepisów prawnych i ma na celu zwiększenie przejrzystości we wrażliwym społecznie obszarze gospodarki mieszkaniowej. Proponowany projekt uchwały określa w szczególności:

- zasady ubiegania się o najem lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta
- przyczyny odmowy zawarcia umowy najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta;
- wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i najem socjalny lokalu;
- tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali z mieszkaniowego zasobu Miasta oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej.

Powyższe zasady umożliwią tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, jak również dostosowanie ich do zmieniającej się sytuacji lokalnej społeczności.